



**PELAKSANAAN PERJANJIAN *BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)*
DALAM PEMBANGUNAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH
(STUDI PADA PROYEK PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN
PASAR TURI KOTA SURABAYA)**

Muhammad Zea Algabili*, Budi Santoso, Hendro Saptono
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : zeaalgabili@gmail.com

Abstrak

Ditengah keterbatasan pemerintah dalam hal pendanaan melalui APBN maupun APBD, Pemerintah Daerah dituntut untuk mampu menciptakan pola-pola baru sebagai alternatif pembiayaan sehingga dapat memberikan pelayanan yang lebih baik dan sedapat mungkin memberikan kontribusi pendapatan. Kerjasama melalui perjanjian *build operate and transfer (BOT)* merupakan model baru pembiayaan proyek pembangunan yang saat ini sering dilakukan, termasuk pada proyek pembangunan kembali Pasar Turi Surabaya akibat kebakaran tahun 2007. Tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang kerja sama pembiayaan dengan model kemitraan *BOT* dalam pembangunan aset milik pemerintah daerah, Secara khusus penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerjasama pembangunan Pasar Turi, mengkaji dan menganalisa kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama *BOT* Pasar Turi. Metode dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yuridis yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan meneliti di lapangan yang merupakan data primer. pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang penerapan sistem perjanjian *BOT* Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi. Hasil penelitian menunjukan, pelaksanaan kerja sama ini sebagai perjanjian timbal balik yang saling menguntungkan. Pemkot Surabaya menyediakan dan menyerahkan fasilitas berupa lahan eks bangunan Pasar Turi yang sudah dikosongkan. Sedangkan pihak PT. Gala Bumiperkasa melakukan pembangunan gedung (*build*) dan dimanfaatkan selama 25 tahun (*operate*). Setelah jangka waktu berakhir, gedung dan pengelolaannya akan diserahkan kepada Pemkot (*transfer*). Secara umum proses pelaksanaan perjanjian berjalan lancar, namun tidak terlepas dari hambatan berupa kendala-kendala dalam pelaksanaannya

Kata Kunci : *Build Operate and Transfer (BOT)*, Bangun Guna Serah (BGS)

Abstract

In the middle of government insufficiency in funding matter through State Budget or Regional Budget, Regional Government is demanded to be able to create new patterns as alternative funding in order to give better service and be able to give funding contribution. Cooperation through build operate and transfer (BOT) agreement is a new model of funding project that is frequently done recently. It is included the project of Pasar Turi Surabaya rebuilding because of fire in 2007. The purpose of this research is to give representation of funding cooperation by BOT partnership model in Regional Government asset development. Particularly, this research is aimed to know the implementation of every party's rights and obligations in Pasar Turi development partnership contract, to study and to analyze obstacles in Pasar Turi BOT agreement. The research method is empirical juridical approach which means juridical research done by studying literary review as secondary data and it is also called research literature. Research Empirical law is done by field studying as primary data and this is used to analyze the application of BOT agreement system qualitatively in Pasar Turi development and

management. The result of the research shows that the implementation of this cooperation is a reciprocal agreement that gives benefit for each other. Surabaya Government provides and hands over the facility which is ex building land of the emptied Pasar Turi. In the other hand, PT. Gala Bumiperkasa constructs the building and it is used for 25 years. When the due date comes, the building and the management will be handed over to the government. Generally, the agreement implementation process goes well, but it still has to face the obstacles in the implementation.

Keywords : Build Operate and Transfer (BOT), Bangun Guna Serah (BGS)

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi menuntut ketersediaan infrastruktur yang memadai untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat, serta untuk meningkatkan daya saing Indonesia dalam perdagangan global. Dalam rangka mempercepat tujuan pembangunan nasional, pemerintah pusat melalui asas desentralisasi memberikan wewenang kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan rumah tangganya sendiri.

Asas desentralisasi membawa konsekuensi terhadap kewenangan yang lebih luas yang diberikan kepada daerah, secara tidak langsung tanggung jawab Pemerintah Daerah akan pelayanan terhadap masyarakat juga semakin besar. Dengan tanggung jawab yang semakin besar Pemerintah Daerah diharapkan mampu mengambil upaya strategis untuk menyelesaikan masalah dan meningkatkan kualitas pelayanan publik, akan tetapi, disadari bahwa pada saat yang bersamaan Pemerintah Daerah dihadapkan pada kenyataan mengenai sumber keuangan yang semakin menipis dan terbatasnya kemampuan untuk

menjangkau seluruh kebutuhan masyarakat. Dihadapkan pada realita tersebut Pemerintah Daerah dituntut untuk mampu menciptakan pola-pola baru sebagai alternatif pembiayaan sehingga dapat memberikan pelayanan yang lebih baik dan sedapat mungkin memberikan kontribusi pendapatan terhadap kas Pemerintah Daerah.

Untuk mencapai tujuan tersebut, Pemerintah Daerah dapat menjalin kerjasama dengan swasta, karena salah satu prinsip utama otonomi daerah adalah meningkatkan peran serta masyarakat, dalam hal ini masyarakat didorong untuk secara aktif memberikan kontribusinya. Dengan kata lain, masyarakat dan sektor swasta merupakan mitra strategis yang mampu diandalkan dalam manajemen kebijakan publik.

Kerjasama antara Pemerintah Daerah dan swasta merupakan terobosan yang bisa dilakukan dalam rangka menunjang pembangunan daerah. Selain itu, pelibatan swasta dan masyarakat dalam pembangunan sejalan dengan prinsip tata pemerintahan yang baik atau *good governance* yang dewasa ini telah menjadi *trend* atau kecenderungan global sebagai model dalam penyelenggaraan pemerintahan secara umum. Tata pemerintahan yang baik menekankan bahwa penyelenggaraan pemerintahan

negara diperlukan adanya keseimbangan interaksi dan keterlibatan antara pemerintah, dunia usaha (swasta), dan masyarakat (*civil society*).

Adanya kewenangan daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 194 dan Pasal 195 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (sekarang Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014) maka dengan melihat keterbatasan Pemerintah Daerah dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur dan dalam rangka pendayagunaan barang milik daerah khususnya barang milik daerah yang berupa tanah perlu dilakukan kerjasama dalam bentuk Bangun Guna Serah (BGS) atau sering dikenal dengan Build Operate and Transfer (BOT).

Secara umum perjanjian BOT ini mengacu pada asas-asas perjanjian pada umumnya, diantaranya Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang kebebasan berkontrak, Pasal 1313 tentang definisi perjanjian, dan Pasal 1234 tentang prestasi

Build Operate and Transfer (BOT) adalah perjanjian untuk suatu proyek yang dibangun oleh pemerintah dan membutuhkan dana yang besar, yang biasanya pembiayaannya dari pihak swasta. Pemerintah dalam hal ini menyediakan lahan yang akan digunakan oleh swasta guna membangun proyek. Pihak pemerintah akan memberikan ijin untuk membangun, mengoperasikan fasilitas dalam jangka waktu tertentu dan menyerahkan pengelolaannya kepada pembangun proyek (swasta).

Setelah melewati jangka waktu tertentu proyek atau fasilitas tersebut akan menjadi milik pemerintah selaku pemilik proyek.

Dari penjelasan di atas tentang perjanjian *Build, Operate and Transfer (BOT)*. Setidaknya terdapat tiga ciri proyek BOT, yaitu :¹

1. Pembangunan (*Build*) : pemilik proyek sebagai pemberi hak pengelolaan memberikan kuasanya pada pemegang hak (kontraktor) untuk membangun sebuah proyek dengan dananya sendiri (dalam beberapa hal dimungkinkan didanai bersama/*participating interest*). Desain dan spesifikasi bangunan umumnya merupakan usulan pemegang hak pengelolaan yang harus mendapatkan persetujuan dari pemilik proyek.
2. Pengoperasian (*Operate*) : merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek pada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya, bersamaan dengan itu pemegang hak berkewajiban melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa ini pemilik proyek dapat juga

¹ Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, (Solo: Genta Press, 2008) hal. 16

menikmati sebagai hasil sesuai perjanjian jika ada.

3. Penyerahan kembali (*Transfer*) : pemegang hak pengelolaan menyerahkan hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek setelah masa konsesi selesai tanpa syarat (biasanya). Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang menanggungnya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 12 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Peraturan Barang Milik Negara/Daerah menyebutkan bahwa Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Keuntungan dari system bangun, guna, serah (*Build, Operate and Transfer-BOT*) ini selain pemerintah dapat memperoleh prasarana dan sarana kerja yang dibutuhkan tanpa menyediakan anggaran, juga selama masa pengoprasian oleh pihak ketiga pemerintah memperoleh masukan berupa uang yang disetor ke Kas Negara, sedangkan tanahnya menjadi aset negara dan terakhir setelah

jangka waktu BOT diserahkan kepada pemerintah sehingga aset menjadi lebih besar, yaitu berupa tanah, bangunan, dan prasarana pelengkap.²

Pada saat ini perjanjian *BOT* banyak diminati oleh Pemerintah Daerah, karena perjanjian tersebut dirasakan dapat memberikan banyak manfaat, baik bagi pihak pemilik lahan (Pemerintah Daerah) maupun pihak Investor. Dengan perjanjian *BOT*, Pemerintah Daerah yang semula tidak mempunyai anggaran untuk membangun pada akhirnya dapat memiliki bangunan yang dapat dioperasikan untuk memperoleh keuntungan. Sebaliknya bagi investor yang semula hanya memiliki anggaran yang sangat terbatas, dapat mendirikan bangunan komersial tanpa harus membeli lahan terlebih dahulu.

Secara filosofi, perjanjian *BOT* bagaikan dari pengelolaan aset negara atau daerah. Ketentuan teknisnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008, dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah

Dalam penjelasan PP ini dijelaskan mengenai latar belakang negara membuka ruang dibuat kerjasama perjanjian *BOT*, karena keterbatasan pemerintah melalui APBN maupun APBD. Terutama

² Sudaryat *Legal Officer* (Bandung : Oase Media, 2008) hal 176-177

dalam penyediaan dana untuk pembangunan infrastruktur di daerahnya. Secara hukum, kerjasama melalui perjanjian *BOT* merupakan model-model baru pembiayaan proyek pembangunan. Pengalaman sejak pemerintahan era Presiden Soeharto, dalam pengadaan infrastruktur di daerah, tak jarang, Kepala Daerah mulai Gubernur sampai Walikota membuat kerjasama perjanjian *BOT*. Perjanjian ini memberi warna alternatif pendanaan yang dibutuhkan Pemerintah Daerah dengan mengundang atau melibatkan pihak swasta dalam proyek-proyeknya. Termasuk pembangunan kembali Pasar Turi Surabaya akibat kebakaran tahun 2007.

Revitalisasi Pasar Turi menjadi sangat penting karena pasca terjadinya kebakaran pada tahun 2007 bangunan Pasar Turi tidak dapat digunakan lagi oleh pedagang. Pedagang lama ditampung di tempat penampungan sementara (TPS). Pembangunan kembali Pasar Turi membutuhkan dana mencapai 1 Triliun, untuk itu Pemerintah Kota Surabaya mengadakan Pelelangan Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya. Hasil pelelangan memunculkan nama PT. Gala Bumiperkasa sebagai pemenang pekerjaan Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya.

PT. Gala Bumiperkasa kemudian mengadakan perjanjian kerjasama dengan Pemerintah Kota Surabaya. Perjanjian tersebut ditandatangani Walikota Surabaya dan Direktur Utama PT. Gala Bumiperkasa.

Dari segi hukum, perjanjian *BOT* antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa adalah perjanjian kerjasama yang dilakukan antara Pemerintah Kota sebagai pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan dan mengelola bangunan selama masa perjanjian *BOT* (*Build Operate and Transfer*).

Kemitraan atau kerjasama Pemerintah Swasta seperti ini dikenal juga dengan istilah *Public Private Partnership*. Perjanjian kontrak antara Pemerintah Kota dengan mitra swasta ini membahas secara lengkap mulai dari hak sampai kewajiban para pihak baik Pemerintah Kota Surabaya, maupun investor (PT Gala Bumiperkasa). Kemudian secara sosial dan ekonomi, kerjasama perjanjian *BOT* ini diarahkan sebagai upaya ketersediaan pelayanan kepada masyarakat. Tentunya dalam perjanjian berbentuk apapun, secara hukum selalu disadarkan bahwa suatu kerjasama selalu mengandung resiko dan manfaat. Karena dalam hal ini, masing-masing pihak merasa memiliki potensi dalam menyediakan pelayanan dan fasilitas.

Perjanjian *BOT* antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Galabumiperkasa ini terdengar asing bagi masyarakat awam. Kurangnya pemahaman Walikota tentang hukum, disertai pernyataan-pernyataan yang kontroversional membuat masalah menjadi semakin pelik, Pedagangpun ikut terprovokasi. Sehingga masalah ini menjadi seolah-oleh persoalan pedagang *versus* investor atau investor *versus* Walikota. Sehingga

dalam pelaksanaannya terjadi hambatan karena terjadi ketidaksepahaman atau adanya multi tafsir dari aparat Pemerintah Daerah, masyarakat maupun pemangku kepentingan yang terkait terhadap peraturan yang mengatur tentang BOT.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul, **“PELAKSANAAN PERJANJIAN BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) DALAM PEMBANGUNAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH (STUDI PADA PROYEK PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PASAR TURI KOTA SURABAYA)”**

B. Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan para pihak dalam kontrak kerjasama pembangunan Pasar Turi?
2. Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama *build operate and transfer (BOT)* Pasar Turi Kota Surabaya?

C. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan dari penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Model kemitraan *build operate and transfer (BOT)* dalam pembangunan

Aset Milik Daerah (Studi kasus Proyek Pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya). Secara khusus penelitian ini dimaksudkan untuk :

1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerjasama pembangunan Pasar Turi.
2. Mengkaji dan menganalisa Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama *build operate and transfer (BOT)* Pasar Turi Kota Surabaya.

II. METODE

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.³ Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang penerapan sistem perjanjian *Build Operate and Transfer (BOT)* Dalam Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Galia Indonesia, 1990), hal.9

beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.⁴

A. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Metode deskriptif adalah prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁵

Dengan kata lain, penelitian deskriptif analitis selalu berusaha menggambarkan objek atau subjek yang diteliti sesuai dengan apa adanya, dengan tujuan menggambarkan secara sistematis

fakta dan karakteristik objek atau subjek yang diteliti secara tepat.

B. Sumber dan Jenis Data

Data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini adalah data primer dan data sekunder

1. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah dalam bentuk jadi. Data ini dapat berupa

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat, terdiri dari bahan-bahan hukum dan ketentuan hukum positif termasuk perundang-undangnya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, majalah-majalah hukum dan hasil karangan ilmiah dan wawancara yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas, khususnya tentang perjanjian *build operate and transfer*

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti koran, majalah, internet, kamus (hukum), kamus besar bahasa Indonesia, pedoman EYD, dan sebagainya.

C. Metode Penentuan Sampel

Penelitian ini tidak dimaksudkan untuk merekam data pada populasi yang luas tetapi lebih mengutamakan kedalaman data. Atas dasar ini responden atau informan dalam penelitian ini ditentukan dengan jumlah terbatas secara

⁴J. Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda

Karya, 2000), hal. 5.

⁵Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2004), halaman 25.

purposive sampling, dengan kriteria responden adalah pihak-pihak yang benar-benar memahami pokok persoalan yang dijadikan fokus penelitian. Dari jumlah responden atau informan yang terbaatas ini justru akan digali data sedalam-dalamnya dan sejelas-jelasnya. Dalam penelitian ini ditentukan informan pada tahap awal untuk selanjutnya dapat berkembang selama pengumpulan data lapangan sesuai dengan teknik *snowball*. Dengan demikian informan yang ditentukan pada awal penelitian diharapkan menjadi dasar bagi penemuan informan berikutnya.

D. Metode Pengumpulan Data

Untuk menunjang keberhasilan dan efektifitas penelitian, penulis memerlukan data-data yang bersumber pada keadaan di lapangan ataupun sumber lain dengan pemisahan secara garis besar antar data primer dan data sekunder dengan cara pengumpulan sebagai berikut :

a. Data Primer

Untuk memperoleh data primer, penulis menggunakan cara pengumpulan data dengan wawancara langsung, cara ini dilakukan dengan metode bebas terpimpin yaitu mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan, akan tetapi masih ada variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika melakukan wawancara.

b. Data Sekunder

Untuk memperoleh data sekunder, dilakukan dengan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa peraturan perundang-undangan maupun berbagai literatur, seperti dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.

E. Metode Penyajian Data

Semua data yang diperoleh selanjutnya akan diolah dengan cara memilah-milah data yang relevan dan tidak dengan permasalahan yang diteliti dan kemudian menyusunnya ke dalam bentuk uraian yang sistematis berupa karya ilmiah akhir atau skripsi.

F. Metode Analisis Data

Untuk menarik kesimpulan dari data yang telah terkumpul, maka dilakukan analisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, karena sebagian besar data yang terkumpul bersifat kualitatif. Dalam metode analisis kualitatif, data yang telah terkumpul tersebut, dipilih dan disusun secara sistematis, kemudian di analisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan akhir yang dapat dipertanggungjawabkan secara objektif yang merupakan jawaban untuk permasalahan yang ada pada penelitian ini. Selanjutnya hasil analisis dan kesimpulan tersebut disusun dalam karya ilmiah dalam bentuk penulisan hukum (skripsi).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi

1. Dasar Hukum Pelaksanaan Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi Dengan Sistem *Build Operate and Transfer (BOT)*

Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa mengadakan perjanjian kerjasama tentang pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi kota Surabaya. Kontrak ini ditandatangani oleh Walikota Surabaya dan Direktur Utama PT. Gala Bumiperkasa. Kontrak pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi Surabaya yang menggunakan sistem perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) ini didasarkan pada peraturan dan atau ketentuan, yaitu:

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;

- c. Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/132/436.1.2/2010 tanggal 8 Maret 2010 tentang Persetujuan Pemanfaatan Aset berupa Tanah yang terletak di Jl. Pasar Turi Nomor 21 Kelurahan Jeparu Kecamatan Bubutan Kota Surabaya untuk obyek Pembangunan Bangun Guna Serah Pembangunan Pasar Turi.

2. Tanggung jawab para pihak dalam perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi

Kerjasama ini merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian oleh karena itu harus tunduk pada ketentuan Kitab Undang - Undang Hukum Perdata terutama pada Buku III Bab 2 tentang Perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Sebagai landasan melakukan perjanjian terdapat asas-asas perjanjian, dimana setiap perjanjian yang dilakukan harus berlandaskan pada asas tersebut terutama asas konsensualitas dan asas kebebasan berkontrak Pasal 1338. Kedua asas tersebut juga dinyatakan dalam syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan disini adalah persetujuan kehendak dari para pihak yaitu antara Pemerintah Kota

Surabaya dan PT. Gala Bumiperkasa untuk mengadakan perjanjian kerjasama dengan sistem build operate and transfer (BOT) untuk pembangunan Pasar Turi Kota Surabaya. Di dalam kerjasama ini kesepakatan terjadi pada saat ditandatanganinya surat perjanjian oleh para pihak. Setelah terjadi kesepakatan, ini berarti telah timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak dan kedua belah pihak harus menjalankan hak dan kewajiban berdasarkan asas itikad baik.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak sebagai unsur subjektif yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian yang sah. Dalam perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya yang diwakili oleh Wali Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa yang diwakili oleh Direktur Utama telah memenuhi ketentuan tersebut karena masing-masing pihak sudah cakap dalam melakukan perjanjian. Para pihak melakukan perjanjian sebagai perwakilan Badan yang menurut Hukum Perdata juga merupakan subjek hukum yang berhak melakukan perjanjian dan kewenangan mewakili perusahaan merupakan ketentuan anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan.

c) Perikatan tersebut harus mengenai suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan prestasi dalam melakukan perjanjian kerjasama ini. Apa saja yang diperjanjikan dalam kerjasama ini berupa hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka prestasi yang harus dipenuhi dari perjanjian kerjasama ini berupa hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka prestasi yang harus dipenuhi dari perjanjian ini adalah pembangunan kembali Pasar Turi Kota Surabaya oleh pihak PT. Gala Bumiperkasa berupa pembangunan gedung yang terdiri dari stand/kios untuk pedagang, mengelola dan mendayagunakannya, dan sebaliknya kewajiban bagi pemerintah untuk menyediakan lahan untuk itu.

d) Suatu sebab yang halal

Mengacu pada Kitab Undang - Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dan perjanjian harus sejalan dengan asas kebebasan berkontrak, sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika mengacu pada syarat-syarat perjanjian di atas, perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa ini dinyatakan telah memenuhinya.

Berdasarkan perjanjian antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa tentang

pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya. Pihak Kota Surabaya diwakili Walikota Surabaya, dan PT. Gala Bumiperkasa diwakili Direktur Utama.

Para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Aset Pemerintah Kota Surabaya (tanah) dalam bentuk Bangun Guna Serah.

kesepakatan yang didapat adalah melakukan kerjasama bangun guna serah (BOT) akan berjalan selama 25 tahun. Pihak investor akan mendirikan bangunan berupa pusat perbelanjaan beserta fasilitas lainnya, kemudian akan mengelola dan mendayagunakannya selama 25 tahun. Selama jangka waktu tersebut pihak PT. Gala Bumiperkasa selaku investor akan mendapat keuntungan melalui pendayagunaan gedung tersebut. Setelah jangka waktu 25 tahun berakhir, tanah dan bangunan tersebut akan diserahkan kembali kepada Pemerintah Kota Surabaya.

Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan sebagaimana tersebut di atas dapat dijadikan jaminan dan atau diagunkan untuk kepentingan PIHAK KEDUA dengan dibebani hak tanggungan dengan jangka waktu yang tidak melebihi Jangka waktu berlakunya perjanjian ini. Hal ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Pasal 43 ayat (5) yang menyatakan : Hak guna bangunan di atas hak pengelolaan milik pemerintah daerah, dapat dijadikan jaminan utang/diagunkan dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hubungan hukum Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak pertama dengan PT. Gala Bumiperkasa sebagai pihak kedua telah menimbulkan hak dan kewajiban, yaitu kewajiban bagi pihak investor untuk melakukan pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi yang telah disepakati serta kewajiban pula bagi Pemerintah Kota Surabaya untuk memfasilitasi sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga perjanjian ini bisa digolongkan sebagai perjanjian yang saling menguntungkan.

Hak dan kewajiban harus dituangkan secara tegas dalam perjanjian ini. Hal-hal yang berkaitan dengan waktu dan pelaksanaan perjanjian serta hal yang berkaitan dengan hak-hak eksklusif yang dimiliki pihak investor terhadap tanah tersebut. Kepastian dan kejelasan terhadap hal tersebut berdampak pada kelancaran pelaksanaannya nanti. Terutama yang berkaitan dengan pembagian keuntungan dari masing-masing pihak.

Sebagai perjanjian timbal balik, maka perjanjian ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut menjelaskan bahwa pihak pertama, yaitu Pemerintah Kota Surabaya berkewajiban untuk mengosongkan, menyediakan dan menyerahkan lahan eks bangunan Pasar Turi kepada PT. Gala Bumiperkasa.

Dalam perjanjian ini Pemerintah Kota Surabaya juga menerangkan bahwa segala akibat yang timbul dari penyerahan obyek

(status lahan, penyerahan aset dan pengosongan serta dan lain sebagainya) menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA (Pemerintah Kota Surabaya), dan membebaskan PIHAK KEDUA (PT. Gala Bumiperkasa) dari segala tanggung jawab dalam hal terjadi tuntutan baik perdata dan/ pidana dan/atau tata usaha negara berkenaan dengan proses penghapusan bangunan lama tersebut.

Pemerintah Kota Surabaya juga diwajibkan untuk menyelesaikan permasalahan dengan Pedagang Pasar Turi bersama PIHAK KEDUA dengan tujuan kelancaran kegiatan pembangunan dan pengelolaan Pasar Turi Surabaya, serta menyediakan dan melakukan penataan Tempat Penampungan Sementara (TPS) guna menampung Pedagang Pasar Turi sesuai kebutuhan. Hal ini akan menjadi permasalahan tersendiri karena pedagang akan menuntut haknya untuk menempati stand/kios di tempat penampungan sementara.

Dalam hal pemasaran stand/kios PIHAK KEDUA wajib memberikan kesempatan (prioritas) pertama, yaitu penawaran kepada Pedagang Pasar Turi, khususnya pada lantai Lower Ground, lantai Ground, lantai Satu, dan lantai Dua dengan harga khusus dalam jangka waktu selama 3 (tiga) bulan sejak disosialisasikan. Prioritas untuk membeli kembali stand/kios Pasar Turi Surabaya adalah pedagang Pasar Turi yang tergabung dalam bangunan Pasar Turi Tahap 1, Tahap 2 dan Tahap 4, yang menempati kios/stand dengan menunjukan buku hak pakai stand/ kios yang resmi dikeluarkan oleh UPTD Pasar Turi sebelum

terjadinya kebakaran dan telah di validasi oleh PIHAK PERTAMA. Pedagang yang tidak termasuk dalam kriteria di atas tidak memiliki prioritas, termasuk pemegang ijin menggunakan selasar dan pengelolaan MCK.

Sepertihalnya Pemerintah Kota Surabaya, pihak investor juga mempunyai kewajiban yang dituangkan dalam klausula perjanjian tersebut. Dalam penjabarannya PT. Gala Bumiperkasa ini tidak terlepas sebagaimana perannya selaku investor yang memiliki modal untuk melakukan pembangunan gedung Pasar Turi.

Sesuai dengan pola perjanjian *build operate and transfer (BOT)*, bahwa pihak investor akan membangun Pasar Turi. Masa pelaksanaan pembangunan Pasar Turi Surabaya ditentukan selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal Berita Acara Peyerahan Obyek ditandatangani PARA PIHAK, termasuk kegiatan perencanaan dan perizinan.

kemudian berkaitan dengan hak-hak pihak pertama dan pihak kedua adalah sebagai berikut :

Tabel Hak Para Pihak

Pihak Pertama berhak :	Pihak Kedua berhak :
1) Menerima pembayaran kontribusi sesuai dengan yang ditetapkan sebagaiman	1) Menjual stand/kios dan lain-lainnya yang dibangun dengan status Hak Pakai Stand dengan

a yang diatur dalam Pasal 10 Perjanjian ini.	jagka waktu sesuai yang ditentukan dalam perjanjian ini.
2) Menerima tanah dan bangunan Pasar Turi Surabaya setelah jangka waktu perjanjian ini berakhir atau Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan telah berakhir.	2) Menerima pembayaran dari penjualan stand/kios, <i>servic charge</i> dan pendapatan lain terkait dengan pengelolaan Obyek Perjanjian ini seperti pemanfaatan koridor/ atrium, toilet serta parkir.
3) Menerima laporan progres pelaksanaan pembangunan Pasar Turi dari Pihak Kedua setiap bulan.	3) Mengelola bangunan Pasar Turi Surabaya baik atas upaya manajemen PIHAK KEDUA sendiri maupun dilakukan kerjasama pengelolaan dengan pihak lain, seperti jasa keamanan (<i>security</i>), <i>cleaning service (house keeping)</i> serta parkir.

	4) Mendapatkan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA untuk mendapatkan pembiayaan proyek Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi, sebagian atau seluruhnya dari Bank/ Lembaga Keuangan.
--	--

Keuntungan yang akan didapatkan oleh Pemerintah Kota Surabaya selama masa konsesi berlangsung sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 tentang pembayaran kontribusi, Pemerintah Kota Surabaya akan mendapatkan kontribusi dalam periode tahunan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Desember setiap tahunnya.

Selain itu keuntungan diakhir perjanjian yaitu menerima seluruh aset yang meliputi tanah dan bangunan beserta seluruh fasilitas yang melekat pada aset dalam keadaan layak fungsi dan terpelihara. Sebagaimana kewajiban dari pihak investor untuk menjaga dan merawat bangunan tersebut.

Sistem kerja sama ini, pihak pemegang hak atas tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya memberikan hak eksklusif kepada pihak Investor untuk membangun, memiliki dan menikmati segala hasil

dan keuntungan dari bangunan gedung yang dibangun, namun terbatas selama jangka waktu tertentu yang telah dijanjikan dalam perjanjian diantara para pihak, menurut kesepakatan 25 tahun. Pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada investor hanya untuk sementara waktu.

B. Kendala-kendala apa saja yang dialami dalam kerja sama *build operate and transfer (BOT)* Pasar Turi Kota Surabaya

Kendala-kendala yang dirasakan para pihak selama ini yaitu sebagai berikut :

1. **Kendala menyangkut pengosongan lahan**
2. **Kendala mengenai pajak dan retribusi**
4. **Kendala karena ketidaksepahaman atau adanya multi tafsir dari aparatur Pemerintah Daerah, masyarakat maupun investor mengenai substansi dan istilah dalam perjanjian**
5. **Kendala politik**

Selain kendala yang berasal dari pelaksanaan perjanjian juga ada hal-hal lain seperti perjanjian kerja sama yang dilakukan sampai saat ini belum ada aturan pasti yang mengatur tentang kerjasama yang dilakukan sampai saat ini belum ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang kerjasama dengan sistem *build operate and transfer (BOT)* dalam bentuk produk undang-undang ataupun peraturan di bawahnya, ketentuan yang menjadi

sandaran dari perjanjian kerjasama ini adalah Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian, dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata pada Pasal 1338 Kitab Undang-undang hukum perdata,

Secara umum dalam upaya penyelesaian perselisihan bila terjadi sengketa dikemudian hari, PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat.

Kerjasama antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Gala Bumiperkasa mengawali penyelesaian permasalahan dengan jalan musyawarah. Namun apabila tidak berhasil mencapai kata sepakat untuk menyelesaikan sengketa dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, maka para pihak sepakat menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Surabaya.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan dari Bab-bab terdahulu, maka penulis dapat menarik kesimpulan antara lain:

1. Perjanjian kerjasama *build operate and transfer (BOT)* dalam pembangunan Pasar Turi Kota Surabaya ini adalah bertujuan untuk melakukan Revitalisasi Pasar Turi Surabaya pasca terjadinya kebakaran. Kerjasama dituangkan dalam kontrak kerjasama yang berisikan hak dan kewajiban para pihak mengacu pada ketentuan Kitab Undang - Undang

Hukum Perdata Buku III tentang perikatan. Sesuai dengan sistem perjanjian *build operate and transfer (BOT)*. Pemerintah Kota Surabaya akan melakukan kewajiban dengan menyediakan fasilitas berupa lahan, sedangkan pihak PT. Gala Bumiperkasa melakukan kewajibannya berupa pembangunan gedung (*build*) dan melakukan pengelolaan dan pengembangan agar memiliki nilai ekonomi (*operation*). Setelah berakhir perjanjian selama 25 tahun, maka tanah dan gedungnya dikembalikan kepada Pemerintah Kota Surabaya. Pelaksanaan perjanjian ini telah sesuai yang disepakati kedua belah pihak.

2. Pelaksanaan Kerja Sama dengan sistem *build operate and transfer (BOT)* pembanguana Pasar Turi Kota Surabaya dibagi dalam 3 (tiga) tahapan:

- a. Tahapan pembangunan gedung Pasar Turi (*Build*);
- b. Tahapan mendayagunakan gedung (*Operation*);
- c. Tahapan transfer (*Transfer*).

Hasil penelitian menunjukan bahwa pembangunan gedung berjalan lancar walaupun terdapat sedikit

hambatan begitupun dengan pelaksanaannya. Tahap akhir yaitu proses penyerahan (*transfer*) dapat disimpulkan belum dilaksanakan.

3. Kendala-kendala yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama berasal dari pelaksanaan perjanjian dan faktor diluar perjanjian. Kendala itu berupa kendala menyangkut pengosongan lahan, kendala kurangnya Sumber Daya Manusia yang mempunyai kompetensi di bidang kerja sama khususnya dalam hal penyusunan kontrak, kendala yang menyangkut ketidaksepahaman atau adanya multi tafsir dari aparaturn Pemerintah Daerah dan masyarakat maupun pemangku kepentingan yang terkait terhadap peraturan yang mengatur tentang *BOT*, kendala yang menyangkut pajak dan retribusi, hambatan birokrasi yang ditimbulkan oleh organisasi dan koordinasi proyek yang kurang baik serta adanya pergantian Kepala Daerah, kendala politik dan sosial kemasyarakatan. namun secara umum tidak ditemui hal-hal berarti yang dapat menghambat pelaksanaan kerja sama yang dilakukan. Upaya penyelesaian selalu didasarkan pada musyawarah dan didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak.

Saran

Dari kesimpulan yang ada dan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran guna memberikan saran bagi penyelesaian permasalahan yang dihadapi yaitu :

1. Perlu diadakan sosialisasi dan Bimbingan Teknis Kerjasama Daerah kepada aparaturnya Pemerintah Daerah dan peningkatan kompetensi Sumber Daya Manusia khususnya dalam hal penyusunan kontrak kerja sama *build operate and tranfer (BOT)*;
2. Perlu adanya Undang-undang yang secara khusus mengaturtentang kerja sama *build operate and tranfer (BOT)* serta peraturan pelaksanaannya yang mengatur secara rinci, mengingat pola perjanjian seperti ini banyak diminati oleh Pemerintah Daerah maupun investor, sehingga tidak terjadi multi tafsir dalam pelaksanaannya;
3. Perlu evaluasi yang matang terhadap kualifikasi kompetensi investor baik dalam hal kualitas keuangan maupun kualitas pengalaman pekerjaan dan sumber daya lainnya.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku Dan Literatur :

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992)
- Andjar Pachta Wirana, *Penelitian Tentang Aspek-aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, (Jakarta, 1994/1995)
- Anita Kamilah, *Bangun Gna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)*, (Bandung: CV. Keni Media, 2013)
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2004)
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundangundangan tentang Perjanjian BOT* (Jakarta, 1997)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: cetakan ke-5, Djambatan, 1994)
- Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, (solo: Genta Press, 2008)
- J.Lexy Moleong, *Metodologi*



Penelitian Kualitatif,
(Bandung : PT. Remaja
RosdaKarya, 2000)

Kartini Mulyadi dan Gunawan
Wijaya, *Perikatan Yang
Lahir Dari Perjanjian,*
(Jakarta :PT. Raja Grafindo
Persada, 2002)

Mudjiono, *Hukum Agraria,*
(Yogyakarta : Liberty, 1992)

Muladi, *Pendapat Hukum(legal
opinnion) Justitia law firm,*
(Jakarta, 2013)

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Asas-
asas Hukum Perdata*
(Bandung: Alumni, 1992)

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode
Penelitian Hukum dan
Jurimetri,* (Jakarta :Galia
Indonesia, 1990)

R.Subekti,*Hukum Perjanjian,*(Jakarta
: PT.Intermasa, 1979). Rudhi
Prasetya, *Pendapat Hukum,*
(Surabaya, 2011)

Soerjono Soekanto, *Pengantar
Penelitian Hukum,* (Jakarta :
Universitas Indonesia Press,
1986)

Sudaryat *Legal Officer* (Bandung :
Oase Media, 2008)

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal
Hukum, Suatu
Pengantar,*(Yogyakarta :
EdisiKeempat, Cet. Pertama,
Liberty, 1996)

Trimolja D. Soerjadi, *Pendapat
Hukum* (Surabaya, 2013)

Berbagai Peraturan :

Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata

Undang-Undang Nomor 32 Tahun
2004 Tentang Pemerintahan
Daerah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun
1960 Tentang Peraturan
Dasar Pokok-pokok Agraria
(UUPA)

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 28 Tahun 2009 Tentang
Pajak Daerah Dan Retribusi
Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 38
Tahun 2008 Tentang
Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 6 Tahun
2006 Tentang
PengelolaanBarang Milik
Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 27
Tahun 2014 Tentang
Pengelolaan Barang Milik
Negara / Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri
Nomor 17 Tahun 2007 tentang
Pedoman Teknis Pengelolaan
Barang Milik Daerah

Peraturan Menteri Perencanaan
Pembangunan
Nasional/Kepala Badan
Perencanaan Pembangunan
Nasional Nomor 4 Tahun
2010 Tentang Panduan
Umum Pelaksanaan
Kerjasama Pemerintah
Dengan Badan Usaha Dalam
Penyediaan Infrastruktur



Peraturan Daerah Kota Surabaya
Nomor 12 Tahun 2012
Tentang Retribusi Izin
Mendirikan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan
Republik Indonesia Nomor
248/KMK.04/1995 Tentang
Perlakuan Pajak Penghasilan
Terhadap Pihak-Pihak Yang
Melakukan Kerjasama Dalam
Bentuk Perjanjian Bangun
Guna Serah (*Built Operate And
Transfer*)

Keputusan Walikota Surabaya
Nomor 188.45/132/436.1.2/2
010 Tentang Persetujuan
Pemanfaatan Aset berupa
Tanah yang terletak di. Jl.
Pasar Turi Nomor 21
Kelurahan Jepara Kecamatan
Bubutan Kota Surabaya
untuk obyek Pembangunan
Bangun Guna Serah
Pembangunan Pasar Turi.